



Contrat d'Objectifs Fonciers en Faveur du Logement Aidé

**L'Etat, représenté par le Préfet de Région,
Monsieur Pierre-Henry Maccioni**

et

La Commune de Saint-Paul,

et

Le Territoire de la Côte Ouest,

**représentés respectivement
par son Maire et son Président,
Monsieur Alain Bénard**

CONTRAT

Considérant le PLH du TCO adopté le 21/03/05 et réajusté en décembre 2006

Considérant le Plan Local d'urbanisme arrêté en mars 2006

Considérant le Plan d'Action Foncière de la commune réalisé avec l'appui de l'EPFR courant 2006.

Considérant la Programmation Pluri-Annuelle en cours validé au CDH de fin d'année

Considérant le recensement AGORAH du foncier maîtrisé sur la commune pour du logement aidé

ARTICLE I :

L'Etat s'engage à prioriser sur le territoire de la commune de Saint-Paul les demandes de financements Ligne Budgétaire Unique (LBU) et autres moyens budgétaires de l'année courante destinés à la réalisation de logements neufs. Les demandes concernant l'amélioration du logement restent gérées dans le cadre de la programmation pluri-annuelle.

L'Etat soutiendra la commune dans la mise en œuvre de sa politique foncière (ZAD, etc...)

Par ailleurs, considérant que le maintien d'une production stable de logements sociaux est fortement dépendant des capacités d'aménagement de la collectivité, l'Etat s'engagera sur les financements à moyen terme en matière d'aménagement (FRAFU, PAQ, RHI ...) portant sur des opérations prêtes, à coûts maîtrisés et répondant aux objectifs du contrat.

Est annexé (annexe 1) au présent contrat la liste des opérations à prendre en compte à court et moyen terme.

ARTICLE II :

La commune s'engage à permettre aux différents opérateurs de maîtriser le foncier aménagé correspondant aux besoins nécessaires à la production de 2 162 logements sociaux répartis ainsi:

- 1 408 LLS/LLTS (704 LLS + 704 LLTS)
- 228 PLS
- 732 LES

La commune veillera par ailleurs à aussi encourager d'une façon adaptée l'accession intermédiaire (type PTZ).

Ces objectifs ont été identifiés par la commune comme devant être réalisés de 2007 à 2011, dans le cadre plus global du PLH, qui s'étale sur une période de 6 ans, selon une répartition par quartier tenant compte de choix d'aménagement, de mixité et de capacité réceptrice des divers quartiers.

Pour parvenir à cet objectif, la commune s'engage à utiliser tous les outils à sa disposition ; PLU, emplacements réservés, ZAD, DPU, etc.

Elle s'engage à définir et coordonner sa stratégie foncière au travers d'un Plan d'Action Foncière régulièrement mis à jour.

Elle fera intervenir autant que de besoin l'EPFR pour le portage foncier des terrains ou la délégation du DPU.

La commune s'engage à disposer en permanence sur son territoire du « foncier maîtrisé pour du logement aidé à échéance de 6 ans » nécessaire à la réalisation de ses objectifs quantitatifs et qualitatifs (diversité et mixité) pré-cités en matière de logement aidé. Parallèlement à cet

objectif elle s'engage a minima à maîtriser pour chacune des 6 années à venir un foncier permettant de reconstituer le foncier consommé chaque année par les logements aidés financés.

ARTICLE III :

Foncier considéré comme « maîtrisé pour du logement aidé à l'échéance maximum de 6 ans »:

- le foncier constituant le terrain d'assiette des opérations de logements aidés retenues dans la programmation pluriannuelle de logements (CDH de décembre)
- le foncier maîtrisé par un acteur public (Commune, SEM, EPFR) et dont l'intention d'exploitation pour du logement social à l'échéance de 5 ans est officiellement confirmée par son propriétaire, celui-ci pouvant indifféremment être la commune, un opérateur social ou l'EPFR
- le foncier identifié au PLU comme emplacement réservé pour du logement social ainsi que l'estimation du potentiel de production de logement issu de la « clause logement aidé »

ARTICLE IV :

Les objectifs du contrat feront l'objet d'un suivi et d'une mise à jour régulière par la DDE en partenariat avec la commune. Un bilan technique sera fait deux fois par an à l'occasion des réunions bi-annuelles État-Commune de Programmation Pluri-Annuelles.

Un comité de pilotage co-présidé par le maire de Saint-Paul et le Sous-Préfet se réunira annuellement. Il validera le bilan de l'année écoulée et les objectifs réactualisés pour les années à venir.

Saint-Paul le 13 MAR. 2007



Le Préfet de la Réunion

PJ:

- Annexe 1 : Opérations à prendre en compte

LA MOBILISATION DES RESSOURCES FONCIERES COMME PREALABLE A UNE POLITIQUE DU LOGEMENT

Préambule:

Selon le scénario central de l'INSEE, la population de la Réunion atteindra 940 000 habitants en 2020, ce qui nécessite de construire de l'ordre de 175 000 logements entre 2000 et cette date afin d'être en mesure d'héberger les 350 000 ménages que devrait alors compter la Réunion. Ce sont donc 9 000 logements qui devront être en moyenne annuellement réalisés au cours des 15 années à venir.

Par ailleurs, au regard des caractéristiques sociales et démographiques de la population réunionnaise actuelle, il est reconnu que de l'ordre de 50% de cette production devrait être constituée par du logement aidé au sens large, que ce soit en locatif ; Logements Locatifs Très Sociaux (LLTS), Logements Locatifs Sociaux (LLS), Prêts Locatifs Sociaux (PLS) ou en accession ; Logements Évolutifs Sociaux (LES), Prêts à Taux Zéro (PTZ).

La réalisation de ces logements aidés accuse depuis quelques années une baisse sensible, et plus inquiétant encore, les perspectives de programmation pluriannuelle sont en forte baisse. Les causes de cette baisse ont été analysées collectivement par les différents acteurs de la filière logement à l'occasion des dernières manifestations : semaine du logement de 2003, séminaire foncier de 2005. Il est apparu que parmi les différentes causes, l'absence de foncier maîtrisé constituait une des causes majeures, les réserves foncières des communes et des opérateurs sociaux ayant fortement chuté depuis 10 ans.

L'ensemble des acteurs ayant pris conscience que, plus que jamais, l'action foncière est le préalable incontournable à la mise en oeuvre des politiques du logement aidé, il a été décidé de concrétiser celle-ci autour de deux axes.

D'une part, un axe à moyen et long terme relevant de la politique foncière générale et concrétisé par les Plans d'Actions Foncières (PAF) réalisé avec l'assistance de l'EPFR par lesquels les communes déterminent les zones et les outils d'intervention foncière ; Zone d'Aménagement Différé (ZAD), délégation du Droit de Préemption Urbain (DPU), etc....

D'autre part un axe à court terme relevant de l'action foncière proprement dite et concrétisé par le respect de présent « Contrat d'Objectifs Fonciers en Faveur du Logement Aidé » (COF).

OBJECTIF DU « CONTRATS D'OBJECTIFS FONCIERS EN FAVEUR DU LOGEMENT AIDE »

Le contrat a pour objectif de mettre en place un dispositif incitatif pour les communes mettant en œuvre une véritable action foncière en faveur du logement aidé.

Les résultats de l'action foncière communale en faveur du logement aidé seront mesurés au regard de trois indicateurs objectifs : la programmation pluriannuelle de logements sociaux validée, les réserves foncières pour du logement social constituées par les acteurs publics et enfin les dispositions du PLU en faveur logement social (Emplacement Réserve et clause logement social).

Il est considéré que la commune a une action foncière compatible avec ses besoins et objectifs de production de logements aidés dès lors que l'ensemble des terrains nécessaires à la réalisation des logements sont maîtrisés, c'est à dire entrent dans une des trois catégories décrites ci-dessus, dans les 6 ans précédant la date de réalisation prévue de l'opération.

Par ailleurs, les communes doivent dans tous les cas a minima maîtriser en permanence, et pour chacune des 6 années à venir, un foncier équivalent au foncier consommé chaque année par la réalisation des logements aidés.

Au regard de cette action foncière mise en œuvre par la commune, l'Etat s'engage de son côté à prioriser les demandes de financement de la commune destinées à la réalisation de logements aidés.

BESOINS, CAPACITES ET ACTIONS DE LA COMMUNE DE SAINT-PAUL EN MATIERE DE FONCIER POUR LE LOGEMENT AIDE

1 - Besoins en logements et foncier correspondant sur la commune :

Le PLH du TCO, adopté le 21/03/05 et réajusté (-20%) lors de son évaluation de décembre 2006, affirme que pour répondre aux besoins de sa population à échéance 2010, la commune de Saint-Paul doit produire 6 824 logements, dont 3 266 aidés, répartis en 1 636 locatifs (1408 LLS/LLTS + 228 PLS), 732 LES et 898 PTZ selon une répartition par produits et par quartiers fonction des objectifs de mixité sociale et urbaine. On peut, à partir de ce document, estimer que la réalisation de l'objectif de logements aidés nécessite eu regard de ses volontaires objectifs de densité affichés (75 log/ha), la mise à disposition pour le seul logement aidé locatif et LES de l'ordre de 50 hectares minimum.

Le SCOT (septembre 2006) en cours d'élaboration fixe en matière d'habitat plusieurs objectifs, et notamment ceux de produire en quantité, de satisfaire prioritairement la demande sociale et enfin de mieux répartir les logements sociaux au sein du territoire.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en cours d'élaboration arrêté en mars 2006 affiche un besoin à 2010 de 10 200 logements, et le POS en vigueur un potentiel de 8 500 logements.

2 - Capacité de la commune d'accueillir ces logements :

Ces objectifs sont ambitieux mais le potentiel d'urbanisation actuel de la commune et sa traduction dans le PLU en cours d'élaboration permet largement de les atteindre :

- Le potentiel d'urbanisation au sein des zones urbaines plus ou moins déjà bâties est d'une façon générale important dans les villes réunionnaises, le tissu étant peu dense, ce qui constitue un potentiel de renouvellement urbain important, et un nombre important de dents creuses existent. Il a d'ailleurs été constaté sur l'ensemble du département que de l'ordre de 70% (AGORAH 2006) de la production de logements se réalise sur les 10 dernières années au sein de la tâche urbaine existante. Le PLU en cours d'élaboration prévoit 2686 ha de zone urbaine (U), non compris les 75 dédiés à l'activité économique (p. 201 Rapp. Pré. Projet PLU arr. mars 2006).

-Les zones d'urbanisation futures (AU) identifiées au PLU comme susceptibles d'accueillir du logement sont importantes : 622 ha d'urbanisation future (non compris les 243 de Cambaie et les 40 dédiés à l'économie ou au tourisme),

Soit un total de 3 308 ha théoriquement susceptibles d'accueillir du logement.

3 – Action et maîtrise foncière de la commune pour le logement aidé

ER et clause logement social (dans le PLU arrêté):

Les Emplacements Réservés (ER) clairement dédiés à du logement social sont à ce jour peu nombreux : 11 emplacements totalisant moins de 10 hectares (9, 21 ha).

- La clause du logement social introduite dans le règlement des zones Ua , Ub et AU du PLU impose un minimum de 20% de logements locatifs sociaux et intermédiaires) au sein des programmes de construction à usage d'habitation de plus de 800m² de SHON et de lotissements de plus de 5 000 m² de terrain. Il peut être estimé à que cette mesure pourrait être à même de produire de l'ordre de 90 logements par an.

Maîtrise foncière publique constatée :

Actuellement, le foncier disponible à court et moyen terme pour du logement et maîtrisé par les acteurs publics est faible : de l'ordre de 21 hectares (estimation fondées sur les résultats de l'enquête sur les réserves foncières réalisée par l'AGORAH auprès de la commune et des bailleurs sociaux).

- Commune : 12 ha (estimation)
- Opérateurs Sociaux: 19,36 ha(estimation)
- EPFR: 1 ha (2 terrains)

ANNEXE 1 AU CONTRAT D'OBJECTIFS FONCIERS OPERATIONS DE SAINT-PAUL

Opérations à prendre en compte (Court terme/Moyen terme)

Identifiées au 21.02.2007

OPERATION	AVANCEMENT	CO-CONTRACTANT	PROG.LOGEMENTS	Logements aidés réalisés ou en cours de réalisation	Échéance PLH 2011	SOCIAL
Saint-Paul Ville						
ZAC PARC DE LA POUDRIERE	Opérationnelle	CBO territoria (CA)	346	*	346	67
ZAC/RHI BOUILLON	Opérationnelle	SIDR (CPA)	108		108	108
RHI BOUILLON LAPERRIERE	Etudes	SEDRE (Mandat)	120		40	40
PRU			1000		400	80
Saint-Gilles les Hauts						
ZAC RENAISSANCE 2	Opérationnelle	SEDRE (CPA)	806		25 places	25
CALLADES / CHOCAS BLEUS (27llts/24lls)				51	51	51
FOND SALE			23 et 30 llts CHU		23	30
ZAC RENAISSANCE 3	Etudes	SEDRE (Mandat)	600 (prévisionnel)		100	20
ZAC EPERON	Opérationnelle	SEDRE (Mandat)	1624			
LAVOIR (69 LLTS)				69LLTS	69	69
LES JARDINS DE L'EPERON (30 PLSLA)					30	30
BOIS DE CORAIL					66	66
FRANGIPANIERS				34 LLTS	55	55
EPERON EGLISE (34 llts + com)					34	34
RHI Chemin SUMMER						
RHI Fond Général			53		53	53
RHI Champdormerie tr1			94		42	52
RHI Champdormerie tr2 LES			203		82	65
RHI Ruelle des Fleurs	Etudes		180 (prévisionnel)		180	180
RHI Aval Stade	Etudes		100 (prévisionnel)		100	100
Plaine/Bois de Néfles						
ZAC/RHI SANS SOUCI	Opérationnelle	SEDRE (CPA)	117		117	117
ZAC SANS SOUCI	Etudes	SEDRE (Mandat)	600 (prévisionnel)		350	70
ZAC MON REPOS	Achevée	SPAG (CA)	180		180	36
Saint-Gilles/Saline les Bains						
ZAC ROQUIFEUIL	Opérationnelle	CBO territoria (CA)	977	19 LLS 19 LLTS	300	81
ZAC CELESTIN	Opérationnelle	SPAG (CA)	250		250	20
BRUNIQUEL				64	64	64
RHI TROU D'EAU			80		80	80
Saliné						
Structuration du Bourg de la Saline	Opérationnelle	SIDR (CPA)	1700 (prévisionnel)		150	150
RHI Grand Contour			132			
Les Hauts / Guillaume / Bellemeine / Tan Rouge						
ZAC/RHI BOIS ROUGE	Etudes	SHLMR (CA)	271		271	206
Structuration du Bourg du Guillaume	Opérationnelle	SHLMR (CA)	280		280	60
TOTAL :					3821	1989